

ISTITUTO TESTASECCA

Viale della Regione n. 1

93100 CALTANISSETTA

CODICE FISCALE: 80001310855

<http://www.testasecca.it>

e-mail: testasecca_cl@tiscali.it

ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DELL'I.P.A.B. ISTITUTO TESTASECCA CON INGRESSO A CALTANISSETTA IN VIA PIAVE S.N.

Il Presidente della Casa di riposo per vecchi e inabili e Casa del Fanciullo e della Fanciulla "Testasecca – S'Agostino", per brevità **I.P.A.B. Istituto Testasecca**, avente sede legale in **Viale della Regione n.1** a **Caltanissetta**, codice fiscale: **80001310855**,

rappresentato dal **Presidente del Consiglio di Amministrazione Prof. Alberto Maira**, nato a **San Cataldo (CL)** in data **28 Novembre 1956** e residente a **Caltanissetta** in **Via Libertà n.186**, codice fiscale: **MRALRT56S28H792I**,

VISTO

LA Legge del 17 Luglio 1890, n. 6972, recante "Norme sulle II.PP.AA.BB. Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza";

IL Regio Decreto del 29 Agosto 1895 con il quale l'I.P.A.B. Istituto "Testasecca" viene riconosciuto come Ente Morale;

IL Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924 recante il "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";

LO Statuto della Regione Siciliana;

LO Statuto della Casa di riposo per vecchi e inabili e Casa del Fanciullo e della Fanciulla "Testasecca – S' Agostino", approvato con Decreto del Presidente della Regione del 13 Agosto 1964, così come modificato con Decreto del Presidente della Regione del 18 Marzo 1969;

IL Decreto del Presidente della Repubblica del 30 Agosto 1975, n.636, recante "Norme di attuazione dello Statuto della Regione siciliana in materia di Pubblica Beneficenza ed Opere Pie";

LA Legge del 27 luglio 1978 n. 392 recante la "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";

LA Legge Regionale del 09 Maggio 1986, n.22, recante il "Riordino dei servizi e delle attività socio-assistenziali in Sicilia" con la quale la Regione Sicilia, in attuazione delle norme e dei principi sanciti dalla Costituzione e dal proprio Statuto, promuove la riorganizzazione delle attività assistenziali attraverso un sistema di servizi socio-assistenziali finalizzato a garantire ai cittadini che ne hanno titolo interventi adeguati alle esigenze della persona;

IL Decreto Assessoriale Enti Locali del 29 Marzo 1988, istitutivo dell'Albo Regionale delle Istituzioni assistenziali;

IL Decreto del Presidente della Regione Sicilia del 29 Giugno 1988 recante gli "Standards strutturali ed organizzativi dei servizi e degli interventi socio assistenziali previsti dalla Legge Regionale del 09 Maggio 1986 n.22";

LA Legge dell'08 Novembre 2000, n. 328, "Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali";

IL Decreto Legislativo del 18 Aprile 2016, n. 50, "Codice dei contratti pubblici";

LA Legge del 06 Giugno 2016, n.106 "Delega al Governo per la riforma del Terzo settore, dell'Impresa sociale e per la disciplina del Servizio Civile universale";

IL Decreto Legislativo del 03 Luglio 2017, n. 117, "Codice del Terzo Settore, a norma dell'Art. 1, comma 2, lettera b) della Legge del 06 Giugno 2016 n. 106";

P R E M E S S O

CHE, l'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** ha fra le proprie finalità statutarie il ricovero, il mantenimento e l'assistenza dei poveri di ambo i sessi, inabili al lavoro proficuo, e dei minori, maschi e femmine, che abbiano bisogno di ricovero, istruzione e/o formazione;

CHE l'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** promuove e salvaguarda la dignità della persona in condizione di bisogno, interviene a tutela dell'infanzia e della terza età secondo quanto stabilito dallo Statuto;

CHE l'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** possiede un complesso immobiliare sito a **Caltanissetta** in **Viale della Regione n. 1**, costituito da due elevazioni di cui uno parzialmente interrato; il lotto recintato in tutto il suo perimetro, si compone di un fabbricato principale a cui sono connessi una Chiesa e dei locali secondari;

CHE il complesso immobiliare dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** è soggetto ai vincoli previsti dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio;

CHE, esaminata la planimetria dei locali dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** (pianta piano terra-ammazzato e pianta primo piano in scala **1:200**), si è quantificata la superficie complessiva della struttura in **mq 7.110** circa, mentre la superficie catastale utile coperta complessiva è pari a **mq 4.500** sviluppata su due piani ed un edificio distaccato;

CHE l'accesso all'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** è consentito tramite tre ingressi e diversi accessi secondari, privi di barriere architettoniche; il principale, ubicato in **Viale della Regione**, è soltanto pedonale; il lotto comprende un ampio piazzale carrabile con annesso parcheggio nella parte retrostante;

CHE l'intero edificio sorge in un quartiere centrale della città e gode di collegamenti urbani e di numerosi servizi connessi al vivere sociale; lo stabile, a pianta quadrata, è un elegante fabbricato con linee architettoniche tipiche del 900 e si trova sia in buone condizioni statiche, sia in buone condizioni di conservazione e manutenzione;

CHE l'edificio è completo e rifinito in ogni sua parte; il prospetto, eseguito con pietra calcarea di tufo a faccia vista, si presenta di effetto gradevole; la struttura portante è stata realizzata con il sistema in "muratura pesante" con copertura a tetto; i pavimenti della scala interna di collegamento con il piano superiore sono di marmo;

CHE l'intonaco dei muri interni è del tipo civile e le pareti sono rivestite con idropittura lavabile; le porte interne sono di legno, l'impianto idrico e fognario sono collegati alla rete comunale; gli impianti telefonici, idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia; tutti gli ambienti, ad eccezione di qualche corridoio, sono provvisti di ampie vedute all'esterno.

C O N S I D E R A T O

CHE, per il perseguimento degli scopi sanciti dal proprio Statuto, possono essere utilizzate le risorse derivanti dalla valorizzazione e dallo sfruttamento del proprio patrimonio immobiliare, anche attraverso la locazione a terzi, secondo le modalità previste dalla Legislazione vigente;

CHE, per la valorizzazione e lo sfruttamento del proprio patrimonio immobiliare, appare opportuno attivare idonea procedura pubblica per la **locazione a terzi di una parte dei locali di proprietà dell'I.P.A.B. Istituto Testasecca**;

CHE i locali siti al piano terra dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca**, con ingresso da **Via Piave s.n. a Caltanissetta**, precedentemente dati in locazione per servizi di accoglienza a cittadini immigrati, sono attualmente disponibili;

CHE i locali di cui sopra presentano una superficie utile lorda pari a mq **600 (come risulta dalla planimetria allegata al presente Avviso pubblico – ALLEGATO 1)**, della quale una minuta porzione è concessa in uso alla **Croce Rossa Italiana – Comitato provinciale di Caltanissetta**.

C O N S I D E R A T O A L T R E S Ì

CHE, come noto, i contratti di compravendita o la locazione di immobili stipulati dalle Pubbliche Amministrazioni sono sottratti all'applicazione delle norme codicistiche in quanto (non avendo il Contratto ad oggetto lavori, servizi o forniture), l'Amministrazione procedente agisce *iure privatorum*, al di fuori dell'ambito di applicazione del D.Lgs. n.50/2016 c.d. "Codice degli Appalti";

CHE, diversamente dagli Appalti, il Contratto di affitto è riconducibile nel novero dei contratti attivi, secondo la tradizionale distinzione operata dalla Legge di contabilità generale dello Stato;

CHE l'ipotesi non ricade neppure nella definizione di cui alla lett. a) dell'Art. 17 del Codice degli Appalti concernente gli Appalti e le Concessioni di servizi esclusi, giacché la stessa si riferisce solo alle fattispecie nelle quali la Stazione Appaltante stipula un Contratto di locazione nella veste di conduttore;

CHE le disposizioni del Codice degli Appalti non si applicano alle concessioni aventi ad oggetto attività non contemplate nell'Allegato II, tra cui i Servizi sociali, Culturali e Sportivi;

CHE è comunque intenzione dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** quella di rispettare i principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza, libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità comunque obbligatori per le Pubbliche Amministrazioni.

V I S T O

IL costante orientamento della **Corte dei Conti**, che ha tratto dal quadro normativo vigente il principio di fruttuosità dei beni pubblici, di cui agli artt. 9, comma 3, L. n. 537/1993, e 32, c.8, L.724/1994, che impongono la determinazione e l'aggiornamento dei canoni dei beni dati in concessione a privati, sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato, al fine di incrementare le entrate patrimoniali dell'Amministrazione;

CHE, con propria Deliberazione n **53 del 18 Dicembre 2018** avente ad oggetto "**Indizione del procedimento ad evidenza pubblica per la concessione in locazione ad uso diverso di quello abitativo di parte dei locali siti a piano terra ingresso dalla Via Piave**", veniva dato atto di indirizzo per la locazione dell'immobile di proprietà dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** con ingresso in **Via Piave s.n.** da destinare a servizi conformi con l'oggetto sociale dell'Istituto;

CHE, dalla **Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate** (ultimo dato utile, risultato interrogazione: anno 2018 – primo semestre) relativamente alla **provincia di Caltanissetta, Comune di Caltanissetta, Fascia/zona Semicentrale V.LE REGIONE SICILIA. VIE MALTA, LEONE III, codice di zona C6 -microzona catastale n.4**), il valore di mercato di locazione dell'immobile di che trattasi varia da un **minimo di € 4,20 €/mq x mese** ad un **massimo di € 6,20 €/mq x mese**);

CHE per la locazione della porzione di immobile dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** si assume come **valore di riferimento a base d'asta** il valore **minimo di € 4,20 €/mq x mese**, per un importo mensile di locazione pari ad **€ 2.520,00** (diconsi **Euro duemilacinquecentoventi/00 centesimi**).

**TUTTÒ CIO VISTO,
PREMESSO E CONSIDERATO
A V V I S A**

CHE l'**I.P.A.B. Istituto Testasecca**, così come qualificato in epigrafe, **intende concedere in locazione la porzione di immobile come meglio individuata di seguito e nell'ALLEGATO 1** al presente Avviso Pubblico da destinare a servizi conformi con l'oggetto sociale dell'Istituto (ricovero, mantenimento ed assistenza dei poveri di ambo i sessi, inabili al lavoro proficuo, minori - maschi e femmine - che abbiano bisogno di ricovero, istruzione e/o formazione):

- COLLOCAZIONE: **93100 Caltanissetta, Via Piave s.n.**
- SUPERFICIE: **mq. 600 con accesso all'ampio cortile interno quale parte comune dell'immobile.**

Il canone mensile a base d'asta è pari ad **€ 2.520,00** (diconsi **Euro duemilacinquecentoventi/00 centesimi**), da rivalutarsi annualmente su base indice ISTAT da pagarsi in rate mensili anticipate.

Si procederà alla locazione dell'immobile alle seguenti condizioni:

- lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- la realizzazione di impianti aggiuntivi particolari e specifici che esulino dalla normale dotazione per le precipue finalità dell'attività svolta, saranno a carico esclusivo del Locatario;
- la locazione avrà la durata di **anni 6 (sei)** decorrenti dalla data di stipula del relativo Contratto con possibilità di **rinnovo tacito per ulteriori anni 6 (sei)**; i termini di disdetta da parte del Locatore e del Locatario avverranno sulla base dei disposti del Codice Civile.;
- all'atto della stipula del Contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a **3 (tre) mensilità** del canone mensile in favore dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** e sottoscrizione di idonea polizza *fidejussoria* bancaria o assicurativa pari ad ulteriori **3 (tre) mensilità**;
- è fatto obbligo al Locatario di volturare le utenze elettriche, idriche e gas, adeguando i relativi impianti con spese a proprio carico, a norma di legge e relative certificazioni da consegnare in copia conforme all'originale all'**I.P.A.B. Istituto Testasecca**;
- il Locatario sarà ritenuto responsabile sotto tutti gli aspetti penali, civili e amministrativi dell'esecuzione dei lavori e successivamente delle opere eseguite;
- l'immobile sarà concesso ad uso continuativo, concedendo al Locatore la possibilità di sublocare, subaffittare o concedere lo stesso, in tutto o in parte, a terzi, previa comunicazione ed autorizzazione da parte del Locatario e sempre per le finalità previste dall'oggetto dello Statuto dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca**.

SELEZIONE DELLE OFFERTE

Ammissibilità

Sono ammessi a partecipare tutti i soggetti, pubblici e privati, operanti nel territorio della Comunità Europea e dotati di personalità giuridica ed economica, le Imprese individuali o le Società, le Imprese temporaneamente raggruppate e raggruppande, gli Istituti di Istruzione e Ricerca, le Università ed i loro Consorzi, le Associazioni, (anche di Volontariato e di Promozione sociale), le Fondazioni, le Cooperative Sociali, le Imprese Sociali, gli Enti di Formazione Professionale e tutte le altre Organizzazioni Non Lucrative di Utilità Sociale.

Saranno ammesse a valutazione le sole offerte relative all'attivazione di servizi conformi con l'oggetto sociale dell'I.P.A.B. Istituto Testasecca ovvero il ricovero, il mantenimento e l'assistenza dei poveri di ambo i sessi, inabili al lavoro proficuo, minori - maschi e femmine - che abbiano bisogno di ricovero, istruzione e/o formazione di ogni ordine e grado; fra queste ultime, alla luce delle recenti normative in materia di formazione, possono essere ammesse anche le attività relative alla formazione professionale, alle politiche attive del lavoro ed alle attività di promozione e sviluppo del territorio.

Procedura di affidamento

L'aggiudicazione avverrà in favore dell'Operatore economico che presenterà l'**offerta economica più vantaggiosa in aumento sul canone a base d'asta** pari ad € **2.520,00** (diconsi **Euro duemilacinquecentoventi/00 centesimi**).

L'asta sarà esperita con il metodo delle offerte segrete di cui all'Art.73, lettera c) e all'Art.76 del Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924; l'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta; sono escluse le offerte in riduzione del canone a base d'asta.

Priorità

In caso di presentazione di più offerte, e a parità di offerta economica, sarà data priorità:

- **PRIORITÀ 1:** alle offerte presentate da Operatori economici, come sopra individuati, che nell'istanza di partecipazione al presente Avviso Pubblico avranno dichiarato, per lo svolgimento della propria attività istituzionale, il maggior numero di sedi operative così come indicate nel certificato camerale;
- **PRIORITÀ 2:** alle offerte presentate da Operatori economici, come sopra individuati, che nell'istanza di partecipazione al presente Avviso Pubblico avranno dichiarato, per lo svolgimento della propria attività istituzionale, il maggior volume d'affari nell'ultimo triennio.

In caso di ulteriore parità delle offerte il Locatario verrà selezionato mediante procedura di selezione pubblica a **sorteggio pubblico**.

Altre condizioni di selezione

- la presentazione è subordinata all'obbligatoria presa di visione dei locali da parte dei soggetti interessati previo appuntamento da concordare con la Segreteria dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca**, telefonando al numero **0934.591845**, dalle **ore 10:00** alle **ore 12:00**, oppure inviando una *mail* all'indirizzo **testasecca_cl@tiscali.it**;
- al termine del sopralluogo verrà rilasciato il relativo attestato di avvenuta presa visione dello stato del luogo; il sopralluogo dovrà essere effettuato dal Legale Rappresentante o da un incaricato munito di delega in originale con allegato documento di riconoscimento dello stesso L.R..

Modalità di presentazione delle offerte

Per partecipare alla gara, ogni Operatore economico dovrà far pervenire all'**Ufficio Protocollo dell'I.P.A.B. Istituto Testasecca**, non più tardi delle **ore 12:00** del giorno **08 Aprile 2019**, a pena di esclusione, un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente n. 2 (due) buste chiuse, anch'esse controfirmate sui lembi di chiusura, così contraddistinte:

- **BUSTA "A" DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;**
- **BUSTA "B" OFFERTA ECONOMICA.**

Il plico e le buste **A** e **B** in esso contenute, dovranno riportare all'esterno:

- **l'indicazione del mittente con la chiara indicazione, anche sul plico esterno, dell'indirizzo di posta elettronica certificata per i successivi inviti da parte dell'Ente;**
- **la dicitura "OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DELL'I.P.A.B. ISTITUTO TESTASECCA CON INGRESSO A CALTANISSETTA IN VIA PIAVE S.N."**

La **BUSTA A** dovrà contenere l'istanza di partecipazione (**ALLEGATO 2**) contenente i dati relativi all'Operatore economico: nel caso di Imprese temporaneamente raggruppate e raggruppande, l'istanza di partecipazione dovrà essere presentata da ciascuno degli Operatori economici che parteciperanno al raggruppamento.

La **BUSTA B** dovrà contenere soltanto l'offerta economica formulata secondo l'**ALLEGATO 3**: l'offerta economica, in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, deve essere sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'Operatore economico; nel caso di Imprese temporaneamente raggruppate e raggruppande, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da ciascuno degli Operatori economici che parteciperanno al raggruppamento.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere verrà preso in considerazione quello più vantaggioso per l'I.P.A.B. Istituto Testasecca.

L'offerta potrà essere consegnata *brevi manu* all'**Ufficio Protocollo dell'I.P.A.B. Istituto Testasecca – Viale della Regione n.1, 93100 Caltanissetta**, dal **lunedì al venerdì** e dalle **ore 10:00 alle ore 12:00**, ovvero spedita con raccomandata A.R. al medesimo indirizzo e dovrà comunque pervenire entro e non oltre il termine di cui sopra, a pena di esclusione.

Farà fede la data del timbro apposto dall'**Ufficio Protocollo dell'I.P.A.B. Istituto Testasecca**; il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Istituto, qualora l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile, valendo per la gara il solo termine fissato per il recapito del plico; in caso di assenza di offerte alla scadenza stabilita, l'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** ha la facoltà di indire successive edizioni dell'Avviso Pubblico.

Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è la Sig.ra **Maria Teresa Alessi**, recapito telefonico:**0934.591845**, indirizzo mail **testasecca_cl@tiscali.it**.

Apertura delle offerte

L'esame della documentazione e l'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica in data che sarà comunicata agli Operatori economici che hanno partecipato all'asta con apposita comunicazione inviata per posta elettronica certificata 7 (sette) giorni prima.

La Commissione di gara sarà composta dalla maggioranza dei Componenti dal **Consiglio di Amministrazione** dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca**, la quale procederà all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso della documentazione amministrativa.

Successivamente, verrà data apertura delle offerte economiche: l'aggiudicazione avverrà in favore dell'Operatore economico che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Ogni atto successivo sarà subordinato al positivo esperimento delle verifiche di Legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate: esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il Contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della Graduatoria.

L'I.P.A.B. Istituto Testasecca si riserva di non assegnare l'immobile aggiudicato in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'I.P.A.B. Istituto Testasecca si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente Avviso pubblico.

Contratto di locazione

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dall'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** a stipulare il Contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste interamente a carico dell'Aggiudicatario, secondo la normativa vigente.

La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti e non corrispondendo all'invito formalmente rivolto dall'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** per la stipulazione del Contratto di locazione, determinerà la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente.

L'Aggiudicatario, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, nonché la documentazione comprovante l'avvenuto deposito cauzionale pari a **3 (tre) mensilità** del canone mensile in favore del conto di tesoreria dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** e la consegna di idonea polizza *fidejussoria* bancaria o assicurativa pari ad ulteriori **3 (tre) mensilità**.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e l'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria.

Altre informazioni

Il presente Avviso viene pubblicato all'**Albo Pretorio** dell'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** e sul sito istituzionale del **Comune di Caltanissetta**.

I dati raccolti in occasione del presente procedimento verranno trattati dall'**I.P.A.B. Istituto Testasecca** conformemente alle disposizioni del D. Lgs 30 Giugno 2003, n. 196 "Codice in materia

di protezione dei dati personali” e ss.mm.ii., del GDPR 679/2016 e del Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali del 25 Maggio 2018 e ss.mm.ii.

I dati degli Operatori economici che parteciperanno al presente Avviso saranno prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.

Caltanissetta, lì 07 Marzo 2019

I.P.A.B. Istituto Testasecca
Il Presidente del C.d.A.
(Prof. Alberto Maira)

